

Rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025 -Mikä muuttuu?

Rakentamista ohjaava maankäyttö- ja rakennuslaki vaihtuu vuoden 2025 alusta rakentamislaki. Rakentamislaki tuo mukanaan useita muutoksia.

Uutta lakia ei sovelleta vanhan lain aikana jätettyihin hakemuksiin ja niiden valvontaan

Uutta lakia sovelletaan vain 1.1.2025 alkaen vireille jätetyissä lupahakemuksissa ja niihin liittyvässä rakennustyön aikaisessa valvonnassa. Ennen tätä ajankohtaa vireille tulleissa hankkeissa sovelletaan maankäyttö- ja rakentamislakia, jonka nimi muuttuu ja on 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki.

Uuden lain perusteella yhä useampi pieni hanke ei enää vaadi lupaa. Niissäkin rakennushankkeissa, joissa uuden lain perusteella lupaa ei tarvita, hankkeeseen ryhtyvän vastuulle jää huolehtia siitä, että kaikki rakennuskohteet suunnitellaan ja rakennetaan rakentamislain, rakentamisen määräysten, kaavan, kunnan rakennusjärjestyksen ja ohjeistusten mukaisesti.

Rakentamislakiin on tulossa ennen vuoden vaihdetta vielä muutoksia. Rakennusvalvonnan sivustolla olevia ohjeita päivitetään, kun lain sisältö on kokonaisuudessaan tiedossa.

Mikä muuttuu?

Rakennuslupan ja toimenpideluvan sijaan rakentamislupa. Jatkossa kaikki lupaa vaativat rakennustoimenpiteet haetaan rakentamislupina.

Maisematyölupaa ja puunkaatoa haetaan yhä samoilla nimikkeillä.

Purkamislupa ja purkamisilmoitus pysyvät nykyisenkaltaisina käytössä.

Milloin uuden lain mukaista rakentamislupaa tulee hakea?

Rakentamislupaa tulee hakea, kun uusi rakennushanke on:

- asuinrakennus.
- kooltaan vähintään 30 neliometriä tai 120 kuutiometriä oleva rakennus.
- kooltaan vähintään 50 neliometriä oleva katos.
- yleisörakennelma, jota voi käyttää yhtä aikaa vähintään viisi luonnollista henkilöä.
- vähintään 30 metriä korkea masto tai piippu.
- vähintään 2 neliometrin suuruinen valaistu mainoslaite.
- energiakaivo.
- erityistä toimintaa varten rakennettava alue, josta aiheutuu vaikutuksia sitä ympäröivien alueiden käytölle.

Rakentamislupaa tulee hakea myös:

- kun rakentamisella on vähäistä merkittävämpää vaikutusta alueiden käyttöön, kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai ympäristönäkökohtiin
- kun rakentaminen edellyttää viranomaisvalvontaa olennaisten teknisten vaatimusten toteutumisen varmistamiseksi tai rakennusvalvonnan on tarpeen valvoa rakennuskohteen rakentamista yleisen edun kannalta

- laajuudeltaan rakennuksen rakentamiseen verrattavissa olevaan korjaus- ja muutostyöhön
- rakennuksen laajentamiseen
- rakennuksen kerrosalaan laskettavan tilan lisäämiseen esim. ullakolla tai kellarissa
- vähäistä merkittävämmän, todetun terveyshaitan poistamiseen tarvittavalle korjaamiselle
- vaurioituneen kantavan rakenteen korjaamiselle
- kun korjaustoimenpiteet voivat vaarantaa rakennuskohteen terveellisuuden tai turvallisuuden
- kun korjaamisella on merkittävää vaikutusta kaupunkikuvaan, maisemaan tai kulttuuriperintöön
- korjaamiseen, joka kohdistuu rakennuskohteen olennaisiin ominaispiirteisiin
- kun korjataan tai muutetaan kaavan tai lain nojalla suojeltua taikka historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta tavalla, jolla on merkittävää vaikutusta rakennuksen suojeltavalle tai rakennustaiteelliselle arvolle
- kun rakennuksen vaippaan tai teknisiin järjestelmiin liittyvällä korjaus- tai muutostyöllä voidaan vaikuttaa merkittävästi rakennuksen energiatehokkuuteen taikka energia- ja ympäristövaikutuksiin rakennuksen koko elinkaaren aikana
- kun muutetaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoitusta olennaisesti

Rakentamislupaa ei tarvita, jos toimenpide perustuu alueidenkäyttölain mukaiseen katusuunnitelmaan, liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain mukaiseen hyväksyttyyn tiesuunnitelmaan tai ratalain mukaiseen hyväksyttyyn ratasuunnitelmaan.

Miten suunnittelijan ja työnjohdon kelpoisuus tutkitaan?

Suunnittelijan ja työnjohdon kelpoisuus tutkitaan rakennusvalvonnoissa erillisten pätevyystodistusten perusteella.

Jatkossa rakennushankkeen ammattihenkilön tulee hankkia tutkintonsa ja kokemuksensa perusteella pätevyystodistus, jonka perusteella rakennusvalvonnat tutkivat kelpoisuuden toimia erilaisissa hankkeissa suunnittelijoina ja/tai työnjohtajina.

Pätevyyden osoittamislaki sisältää säännökset toimielimestä, jonka ympäristöministeriö hakemuksen perusteella valtuuttaa antamaan todistuksia rakentamislainsäädetyistä rakentamisessa toimivien pätevyyksistä. Toimielimet voivat antaa pätevyystodistuksia 1.1.2025 alkaen. Ympäristöministeriö on valtuuttanut 11.12.2024 mennessä kaksi toimielintä, jotka voivat aloittaa toimintansa pätevyyden osoittamislain tullessa voimaan tammikuussa 2025.

Ympäristöministeriö on hyväksynyt päätöksellään kaikkien kuntien rakennusvalvontaviranomaisten 1.1.2020–31.12.2024 välisenä aikana hyväksymät suunnittelijat ja työnjohtajat toimimaan vastaavissa tehtävissä sekä vaativuusluokan että rakentamishankkeen käyttötarkoituksen osalta. Päätöksellä varmistetaan, että rakentamishankkeisiin riittää päteviä suunnittelijoita ja työnjohtajia, kunnes rakentamislain mukaiset pätevyystodistukset on annettu.

Rakennusvalvontaviranomaisen toteamat pätevyudet hyväksytään lain mukaisiksi pätevyyksiksi kokonaan. Päätös on voimassa 1.1.2025–1.1.2027.

Miten rakennustyön aikaista valvontaa toteutetaan?

Rakennustyön viranomaisvalvonta alkaa luvanvaraisen rakennustyön aloittamisesta ja päättyy loppukatselmukseen. Valvonta kohdistuu viranomaisen päättämissä työvaiheissa ja laajuudessa rakentamisen hyvän lopputuloksen kannalta merkittäviin seikkoihin. Rakennusvalvonnan rakennustyön aikaisessa valvonnassa voidaan toteuttaa luvassa määriteltyjen katselmusten lisäksi sattumanvaraista valvontaa.

Minne rakennus- ja huoneistotiedot (RH-Tiedot) toimitetaan?

Rakennus- ja huoneistotiedot (RH-tiedot) välitetään jatkossa RYHTI-järjestelmään eli rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Aiemmin digi- ja väestötietovirastolle toimitetut rakennus- ja huoneistotiedot toimitetaan siirtymäajan jälkeen rakennetun ympäristön tietojärjestelmään. Ryhti-tietojärjestelmää ylläpitää Suomen ympäristökeskus Syke.

Rakentamislupahakemuksen yhteydessä ilmoitettavien rh-tietojen sisältö ja määrä muuttuu vuoden 2025 aikana.

Rakennusten kerrosala

Kerrosalan laskemisen määräykset eivät muutu.

Olemassa olevan rakennuksen kerrosala määrittyy yhä sen perusteella, minkä lain voimassaoloaikana rakennus on rakennettu tai siihen on tehty kerrosalaan tai sen tilojen käyttötarkoitukseen vaikuttavia muutoksia esim. kellaritiloissa.

Ennen lupahakemuksen jättämistä

Lupien hakemiseen liittyvät ennakkokyselyt tehdään sähköisessä asiointipalvelussa www.lupapiste.fi, joka on myös ensisijainen yhteydenottokanava Loimaan rakennusvalvontaan. Asiointipalvelun käyttö edellyttää kirjautumista. Rakennusvalvonta auttaa luvan tarpeen arvioinnissa ja muissa luvan hakuun liittyvissä kysymyksissä.

Lupapäätöksen tiedoksianto ja muutoksenhakuaja

Rakentamislaki muuttaa lupapäätöksen tiedoksiantotapaa sekä päätösten muutoksenhakuajaa. Julkipanomenettely poistuu ja lupapäätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella. Päätöksen tiedoksianto tapahtuu julkaisemalla kuulutus ja kuulutettava lupapäätös yleisessä tietoverkossa viranomaisen internetsivuilla.

Kuulutus ja kuulutettava asiakirja pidetään viranomaisen internetsivuilla yleisesti nähtävillä koko päätöksen muutoksenhakuajan.

Muutoksenhakuaja yhtenäistyy ja on kaikissa lupapäätöksissä 30 päivää päätöksen tiedoksisaannista. Lupapäätöksen tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä lupapäätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen internetsivuilla.

Muutos päätöksen tiedoksiantotavassa ja muutoksenhakuajassa tarkoittaa, että sekä lautakunnan että viranhaltijoiden tekemien lupapäätöksen lainvoimaiseksi tulo kestää 37 päivää siitä, kun lupapäätöstä koskeva kuulutus on julkaista viranomaisen internetsivuilla. Muutos on merkittävä erityisesti viranhaltijapäätöksissä, joiden osalta nykyinen vastaava aika on 14 päivää.

Rakennusjärjestys muuttuu

Uuden rakentamislain pohjalta laadittu rakennusjärjestyksen muutosehdotus on tarkoitus hyväksyä alkuvuonna 2025 ja asettaa sen jälkeen nähtäville. Kun ehdotus asetetaan nähtäville, siitä kuulutetaan kaupungin internetsivuilla ja sanomalehdessä. Rakennusjärjestysmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla.

Nähtävillä oloaikana kunnan jäsen ja muu osallinen voi jättää rakennusjärjestysehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tässä yhteydessä ehdotuksesta pyydetään myös lausunnot.

Kun muistutukset ja lausunnot on käsitelty ja niiden perusteella tehty tarvittavat muutokset rakennusjärjestysehdotukseen, lupajaosto, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto päättävät rakennusjärjestyksen hyväksymisestä. Kaupunginvaltuuston päätös rakennusjärjestyksen hyväksymisestä annetaan yleisesti tiedoksi julkisella kuulutuksella kaupungin internetsivuilla. Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen uusi rakennusjärjestys kuulutetaan voimaan julkisella kuulutuksella kaupungin internetsivuilla sekä sanomalehdessä.